

Processo n° 04/322.183/2000

Acórdão n° 6.690

Sessão do dia 14 de dezembro de 2000.

**RECURSO VOLUNTÁRIO N° 5.389**

Recorrente: **MARCO AURÉLIO ARNAUD CYPRIANO**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E  
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relatora: **Conselheira LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**

**ITBI - REVISÃO DE VALOR VENAL**

Mantém-se o valor fixado na decisão de Primeira Instância, fundada em laudo da Divisão de Avaliação do ITBI, quando a peça recursal não aponte falhas que justifiquem sua alteração. Recurso improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, que transcrevo:

“Chega o presente a este E. Conselho em razão de Recurso interposto por Marco Aurélio Arnaud Cypriano, contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento do ITBI n° 2.891, de 14/02/2000, relativa à promessa de compra e venda do imóvel situado na Rua Luiz Orlando Cardoso n° 331 - Barra da Tijuca, cujo valor venal declarado foi de R\$ 144.485,92.

A base de cálculo do imposto, objeto da Nota de Lançamento ora combatida foi estabelecida em R\$ 386.689,28.

Às fls. 03, a ora Recorrente impugnou o lançamento, fazendo com que os autos fossem remetidos a Divisão de Avaliação do ITBI que, através do método do custo de reprodução,

chegou a um valor venal de R\$ 393.933,12.

Posteriormente (fls. 21), foi solicitado ao Contribuinte a apresentação da escritura de promessa de compra e venda (juntada às fls. 22/23) mencionada na escritura de fls. 07/08, para fins de determinação da data da quitação do preço.

Conta, informação de 27, a retificação da Nota de Lançamento nº 2.891, de 14/02/2000, nos seguintes dados: data do fato gerador: 30/11/99; prazo para pagamento: 30/12/99; base de cálculo: R\$ 376.396,30; ITBI: R\$ 7.527,93. O Contribuinte tomou ciência da retificação em 03/04/2000 (fls. 29), requerendo o prosseguimento do processo de impugnação do valor venal.

A F/CIT opina pela manutenção do valor venal fixado anteriormente, por entender ser pequena a diferença (apenas um mês) entre o fato gerador da Nota de Lançamento retificada (30/11/99) e aquele que serviu de base para o lançamento de fls. 17/18 (04/01/2000) e não ter havido nenhum fato marcante no mercado imobiliário, que provocasse alterações significativas do valor venal então apurado.

Com base nesse entendimento, o Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários indefere o pleito, mantendo o valor venal apurado quando da retificação da nota de lançamento (R\$ 376.396,30).

Inconformada com aquela decisão, a Recorrente dela recorre, alegando, inicialmente, que o imóvel objeto da Nota de Lançamento que ora se discute foi avaliado em 1999, para efeito de IPTU em 201.705 UFIR e no corrente ano em 179.701 UFIR. Considerando o valor venal atribuído para fins de IPTU em 1999, o ITBI seria (2% x 179.701) de 3.594,02 Ufir. No entanto, o ITBI apurado foi de 7.705,14 UFIR, isto é, quase o dobro do valor apurado levando-se em conta os valores apontados na guia de recolhimento do IPTU.

Alega, ainda, que consultando o mercado imobiliário, em janeiro deste ano, não se obteve valor superior a R\$ 250.000,00.

Lembra que solicitou o valor do ITBI devido em 02/02/2000, antes de 30 dias após a liberação da documentação e da aquiescência dos antigos proprietários para lavrar a escritura definitiva, esta última lavrada em 04/01/2000. Assim, providenciou e solicitou dentro do prazo legal, o valor do ITBI a pagar, isto é, quando da transmissão efetiva e definitiva de posse.

Aduz que no processo em curso houve uma retificação da data do fato gerador, que passou de 04/01/2000 para 30/11/1999. Data que, teoricamente, seria concluído o pagamento da última parcela prevista na escritura de promessa de compra e venda do imóvel. Contudo o analista não fez nenhuma exigência nem solicitou nenhuma explicação sobre o retardo, certamente por entender que a data prevista para pagamento fora ultrapassada sem motivo justificado. Apenas retificou, após demora de mais de dois meses, a data e cobrou multa e mora.

Pelas razões expostas, requer a reavaliação do valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI e que seja considerada 04/01/2000 a data da ocorrência do fato gerador, reiterando que foi nessa data que teve a posse legal e definitiva, com a liberação do imóvel e respectiva escritura definitiva e não a data presumida de 30/11/1999, por total impossibilidade legal de ser efetivada” .

A Representação da Fazenda opina pelo não provimento ao recurso.

É o relatório.

## V O T O

A Divisão de Avaliação da Coordenadoria do ITBI é o órgão competente para avaliar os imóveis para fins de tributação pelo ITBI.

Por três vezes se manifestou aquele órgão, refutando tecnicamente os argumentos trazidos pela Recorrente, concluindo pela incompatibilidade do valor declarado na transação com o valor de mercado.

Não há qualquer indício de incorreção nos critérios legais utilizados para rebater os argumentos apresentados.

Quanto à data de pagamento, estabelece o inciso VII do art. 20 da Lei n<sup>o</sup> 1.364/87, na redação que lhe deu a Lei n<sup>o</sup> 2.277/94:

“Art. 20 - O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, **exceto** nos seguintes casos:

.....  
**VII - na promessa de compra e venda e na promessa de cessão, no prazo de trinta dias contados da data prevista no instrumento para a quitação total do preço.”**  
(grifamos)

No presente caso, a data prevista para a quitação do preço era 30 de novembro de 1.999. Trinta dias contados dessa data, temos que o ITBI deveria ter sido pago até 30 de dezembro de 1.999.

Não tendo sido efetuado o pagamento do imposto até essa data, ocorre a incidência da mora, nos termos do art. 181, I da Lei n<sup>o</sup> 691/84 na redação que lhe deu a Lei n<sup>o</sup> 1.364/88.

Pelo exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso.

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCO AURÉLIO ARNAUD CYPRIANO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Os Conselheiros **MAURICIO LAVAL PINA DE SOUSA MUGNAINI** e **LUDMILA POPOW MAYRINK DA COSTA** abstiveram-se de votar, por haverem chegado à Sessão ao término da leitura do relatório pela Conselheira Relatora.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2000.

**SERGIO LYRIO FIRMO - PRESIDENTE**

**LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ - RELATORA**